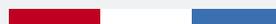


# Guía de procedimientos para la **Usucapión Administrativa**

UNA HERRAMIENTA PARA CONSTRUIR HÁBITATS  
DIGNOS, JUSTOS Y SOSTENIBLES EN TODOS  
LOS MUNICIPIOS Y COMUNAS DE LA PROVINCIA.

SECRETARÍA DE HÁBITAT,  
URBANISMO Y VIVIENDA  
MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA,  
SERVICIOS PÚBLICOS Y HÁBITAT

PROVINCIA  
DE SANTA FE



## ¿QUÉ ES LA USUCAPIÓN ADMINISTRATIVA?

Es un instrumento de gestión del suelo a través del cual, el Estado Provincial, Municipal o Comunal puede adquirir la propiedad y demás derechos reales sobre un inmueble por la posesión ostensible y continua por 20 años, sin necesidad de justo título o buena fe, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en la **normativa aplicable (anexo I)**.

Implica un trámite administrativo -no judicial- que facilita la regularización dominial de inmuebles en los que se emplazan edificios públicos, tierra ociosa o abandonada sobre la que los municipios o comunas ejercen derechos posesorios.

El procedimiento de usucapión administrativa está orientado a la satisfacción del interés general y debe ser pensado como una herramienta tendiente a garantizar el acceso y el disfrute de hábitats dignos, justos y sostenibles.

## GUÍA DE PROCEDIMIENTOS PARA EFECTUAR UNA USUCAPIÓN ADMINISTRATIVA

Lo primero que debe evaluarse es la subsistencia de dominio:

### - Hay dominio inscrito:

Se deberá evaluar la regularización e incorporación al patrimonio del Municipio o Comuna por aplicación del artículo 5° de la Ley Provincial 2.756 y artículo 11° de la Ley 2.439, referidos a los inmuebles vacantes o mostrencos (que carecen de dueño en los términos del Art. 263. Inc. a) del CCyC).

### - Posee dominio antecedente:

Se deberá:

**1) Solicitar informe del Registro General de la Propiedad (anexo II)** (art. 4° Decreto 5050/77) sobre:

**A-** Si existe una inscripción de dominio apoyada en un título de antigüedad menor a 20 años. Es decir, no deben existir inscripciones registrales menores a un plazo de 20 años.

**B-** Si existe anotación preventiva de litis de quien tiene acción declarativa -de usucapión- a su favor.

**2) Solicitar informes a los organismos** donde deberán especificar:

- A-** El origen de la posesión (técnicamente también el carácter continua, ininterrumpida y ostensible por más de 20 años).
- B-** El destino o afectación del inmueble.
- C-** Otros antecedentes que se consideren relevantes: informes de las reparticiones; pruebas testimoniales, actas de ratificación de posesión con firma certificada por Juez Comunal o Escribano, etc.

**3) Realizar el Plano de Mensura para Adquisición de Dominio + inscripción en SCIT.**

El agrimensor deberá:

- A- Confeccionar el acta de mensura** ([anexo III - art 163 decreto 1309/2017](#)).
- B-** Realizar la mensura.
- C- Confeccionar la memoria de la mensura** ([anexo IV - art 140 decreto 1309/2017](#)). El plano se inscribirá en el registro preparatorio, en virtud de lo dispuesto por el art 81 del Decreto Provincial 1309/2017 sobre normas para la confección y registración de planos de mensura. Recién se modifica con la inscripción de dominio en el Registro General de la Propiedad Inmueble.

**4) Acto administrativo declarando operada la prescripción adquisitiva a favor de la Comuna (Ordenanza) o Municipio** ([anexo V](#)). En el caso de los Municipios, conforme artículo 2° de la Ley 21.477 (texto Ley 24.320) pueden realizarlo directamente mediante Decreto de autoridad ejecutiva municipal ([anexo VI](#)) que declare operada la prescripción -usucapión administrativa.

En el caso del Estado Provincial puede ser realizada mediante Decreto, como así también por Resolución Ministerial (Decretos 868/96 y 916/08).

**5) Publicidad.** Se deberá **dar publicidad al acto administrativo** ([anexo VII](#)) que declara operada la usucapión administrativa.

**6) Otorgamiento de la escritura declarativa de dominio** (2° párrafo, Ley 21.477). Otorga: PE Provincial / autoridad ejecutiva municipal o comunal. Debe contener:

- A-** Relación circunstanciada de los hechos posesorios.
- B-** Informes de los organismos técnicos.

**C-** Ordenanza o acto administrativo que haya dispuesto declarar operada la usucapión administrativa.

**D-** Destino dado al inmueble.

**E-** Descripción del inmueble según certificado catastral para usucapión administrativa Res. SCIT 85/2017.

Al Registro General de la Propiedad inmueble se remite (DTR 18/2010 y 8/2012):

**A-** Testimonio autorizado de la escritura declarativa de usucapión.

**B-** Certificado catastral para usucapión administrativa Res. SCIT 85/2017. El trámite de registración de planos para usucapión concluye con la expedición del certificado catastral (ítem 4.2.4 del anexo único del Decreto 1309/17 + Res. SCIT 85/2017).

**C-** Certificados registrales del titular dominial si lo hubiere (Art. 40, 41 y 45 de la Ley 6435) y/o constancia de SCIT.

**D-** Solicitudes de registración (se promueve el uso de SRD, es decir sistema digital).

**E-** Constancia del pago correspondiente a la tasa fiscal de inscripción por la transferencia y de la tasa de la ley-convenio 8994.

Contra esa escritura, se inscribe en el Registro General de la Propiedad Inmueble.

 Tener en cuenta que por el art 3 de la ley 12.115 **se condona la deuda en concepto de Impuesto Inmobiliario** que registren, a la fecha de su incorporación al patrimonio del Ente, los inmuebles adquiridos o a adquirirse por las Municipalidades y Comunas de la Provincia a través del procedimiento de la usucapión administrativa, **cuando el destino de los mismos sea el uso oficial exclusivo y permanente o la construcción de planes de vivienda para fines sociales aprobados por el Poder Ejecutivo**, quedando excluidos los comerciales, como requisito previo a la inscripción del dominio.